

## Analiza iO Partners: Sectorul medical privat devine un chiriaș important în cladirile de birouri



**Expansiunea rapida a sectorului medical privat se reflecta și în domeniul imobiliar: marile rețele de clinici și spitale medicale private din București ocupa în prezent spații cu o suprafața totala de peste 215.000 mp, potrivit unei analize a companiei de servicii imobiliare iO Partners. Aproximativ 40% din aceasta suprafața, respectiv 86.000 mp, reprezinta spații închiriate în cladiri de birouri moderne, adesea poziționate lângă marii poli de birouri din nordul, centrul și vestul Bucureștiului.**

Restul suprafețelor ocupate de sectorul medical privat, circa 130.000 mp, sunt închiriate însă în cladiri din afara stocului competitiv sau sunt situate în cladiri deținute chiar de operatorii medicali. Includem în stocul competitiv cladirile de birouri aflate la inchiriere, de clasa A și clasa B, cu o suprafața inchiriabilă de minim 2.000 mp, livrate începând cu anul 2000.

Veniturile populației au crescut în ultimii ani, iar pandemia COVID-19 a stimulat un segment larg din populație să acorde mai multă atenție problemelor de sănătate și mai ales prevenției.

„Clinicile și spitalele private reprezintă o parte importantă a stocului de spații de birouri, venind însă la pachet cu cerințe specifice complexe comparativ cu un chiriaș tipic de spații de birouri. Nu orice spațiu este potrivit pentru un astfel de serviciu, deci trebuie efectuată o analiză detaliată în prealabil”, arată **Maria Florea**, *Head of Office Advisory* în cadrul *iO Partners România*.

În ultimii doi ani, sectorul medical privat a închiriat în total peste 40.000 mp în cladirile de birouri moderne din București. Astfel, suprafețele închiriate de operatorii medicali privați ajung în prezent să însumeze circa 2,5% din stocul modern de birouri din București, de aproximativ 3,4 milioane mp.

Exista în continuare mult potențial pentru extinderea sau migrarea clinicilor medicale private în spații de o calitate mai bună sau care sunt mai bine amplasate în raport cu potențialii clienți și cu rețelele de transport în comun. Zone vaste în București, mai ales în marile cartiere rezidențiale, dar și unele zone de birouri, sunt încă slab deservite de clinici medicale private. Totodată, exista mult loc de extindere și la nivelul orașelor regionale și de dimensiune medie.

„Operatorii de servicii medicale private caută să își poziționeze spațiile în apropierea principalelor zone de birouri din oraș, întrucât acestea le furnizează o clientelă consistentă și constantă”, precizează la rândul său **Alexandru David**, *Head of Research* în cadrul *iO Partners România*. Potrivit analizelor realizate de departamentul său, în topul preferințelor operatorilor medicali se regăsesc zonele de birouri Dimitrie Pompeiu (31% din suprafața

ocupata de operatorii medicali), zona Central Business District (21%), Floreasca – Barbu Vacarescu (18%) și Centru-Vest (14%).